

# **POTENSI DAN EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN KAYONG UTARA**

**JURNAL  
JUNAIDI FIRRAWAN  
MAGISTER EKONOMI (M.E.) UNTAN**

## **ABSTRACT**

*In accordance with Law No. 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies, BPHTB is one type of tax that the authority of the district / city starting from January 1, 2011. BPHTB a local tax diversion is a strategic step in the implementation of fiscal decentralization, which can increase revenue. Thesis titled Harvesting Potential and Effectiveness of Tax on Acquisition of Land and Building the Local Taxes in the District of North Kayong, by Junaidi Firrawan, aims to analyze the potential BPHTB, analyze the effectiveness and efficiency of collection BPHTB, and analyze the constraints faced by the Government of the District of North Kayong in voting BPHTB.*

*Judging from the potential BPHTB obtained from the study, in 2013 estimated there are 40 types of transactions and the acquisition of land and buildings with a value of Rp 6, 152,750,000. Whereas in 2014 there were an estimated 96 types of transactions and the acquisition of rights to the value of Rp 8, 014,925,000. The increase is supported by the potential increase in the base price of land and the adjustment of Tax Object Sale Value (SVTO).*

*The effectiveness of tax collection BPHTB before becoming area from 2008-2010 is very effective, it is caused BPHTB has long been a central tax, availability of infrastructure, personnel resources in Ketapang STO has been inadequate, and supported by information technology-based application system . After a local tax collected by the Government of North Kayong, in 2011 amounted to 2.54% effectiveness rate or ineffective, this is due in 2011 was a transitional period BPHTB diversion, resource limitations, a new regulation set in the current year, the means and inadequate infrastructure, and system applications are not yet available. But in 2012, the rate increased by 177.55% effective or very effective. If viewed from the Tertiary efficiency, BPHTB collection in 2011 amounted to 56,92% or adequate efficient and 0.36% in 2012 or very efficient.*

*Constraints faced in the collection in the District of North Kayong BPHTB is (1) The internal resistance (delay determination of regulatory, institutional, limited infrastructure, data and information technology systems are not yet available, and the quality and quantity of personnel is limited), and (2) Barriers external (late*

*submission of data, coordination is still weak, limitations Notary / PPAT, lack of awareness and taxpayer compliance, transaction data manipulation, where services are limited, and the range is very wide and remote areas).*

*Keywords: BPHTB, potency, effectiveness, efficiency*

## **JURNAL ILMIAH**

### **I. PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Tujuan diadakannya daerah otonom agar daerah dapat berkembang sesuai dengan kemampuannya sendiri dan tidak bergantung kepada pemerintah pusat, oleh karena itu daerah otonom harus mempunyai kemampuan sendiri untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri melalui sumber-sumber pendapatan yang tersedia. Hal ini meliputi semua kekayaan yang dikuasai oleh daerah dengan batas-batas kewenangan yang ada dan selanjutnya digunakan untuk membiayai semua kebutuhan dalam rangka penyelenggaraan urusan rumah tangganya sendiri.

Kaputra (2013;66-67) menyatakan bahwa penyelenggaraan otonomi daerah harus selalu berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan selalu memperhatikan kepentingan dan aspirasi yang tumbuh dalam masyarakat, dan penyelenggaraan otonomi daerah harus menjamin keserasian hubungan antara daerah dengan daerah lainnya. Kenyataan ini memberi harapan yang lebih baik bagi daerah untuk dapat mengembangkan kemandirian daerah dengan menggali potensi pendapatan daerahnya sendiri terutama sumber-sumber pendapatan asli daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah yang mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Disamping memiliki justifikasi teknis, pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah akan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas belanja daerah (*local spending quality*).

#### **1.2 Permasalahan dan Tujuan**

Permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana potensi BPHTB di Kabupaten Kayong Utara?
2. Bagaimana efektivitas dan efisiensi pemungutan BPHTB di Kabupaten Kayong Utara?
3. Apakah yang menjadi kendala Pemerintah Kabupaten Kayong Utara dalam pemungutan BPHTB?

Sedangkan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis potensi BPHTB di Kabupaten Kayong Utara.

2. Menganalisis efektivitas dan efisiensi pemungutan BPHTB di Kabupaten Kayong Utara.
3. Menganalisis kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kayong Utara dalam pemungutan BPHTB.

### 1.3 Metode

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Adapun tahapan penelitian kualitatif ini menurut Mahamit dalam Satori, dkk (2012:81) meliputi penentuan permasalahan, melakukan studi literatur, penetapan lokasi, studi pendahuluan, penetapan metode pengumpulan data (observasi, wawancara, dokumen, diskusi terarah), analisis data selama penelitian, analisis data setelah penelitian (validasi dan reliabilitas), dan hasil penelitian.

Dalam penelitian ini, nilai potensi pajak BPHTB diperoleh dari sumber data primer yang diperoleh melalui data lapangan yang diperkirakan dapat mendekati realisasi pendapatan, dan didukung data sekunder yaitu nilai potensi pajak yang ditetapkan target penerimaannya oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah.

Untuk menghitung efektivitas pemungutan pajak BPHTB digunakan formula Mardiasmo dan Makhfath (2000) sebagai berikut:

$$\text{Efektifitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target (Potensi) Penerimaan BPHTB}} \times 100\%$$

Untuk menghitung tingkat efisiensi pajak BPHTB digunakan formula Mardiasmo dan Makhfath (2000) sebagai berikut.

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Seluruh Biaya Pemungutan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}} \times 100\%$$

## II. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 2.1 Hasil

Berdasarkan data dari DPPKAD Kabupaten Kayong Utara, Dinas Kehutanan dan Perkebunan, dan data lapangan yang diperoleh peneliti, potensi BPHTB tahun 2013 dapat dilihat pada Tabel berikut ini.

**Tabel**

**POTENSI BPHTB KABUPATEN KAYONG UTARA TAHUN 2013**

No.	Transaksi/Perbuatan Hukum	Subjek Pajak	Kena Pajak	Tidak Kena Pajak (Nihil)	Besarnya BPHTB (Rp)
1	Jual beli	73	33	40	231,000,000
2	Waris tanah	3	1	2	3,000,000
3	Permohonan HGU	4	4	0	5,913,000,000

4	Hibah	6	2	4	5,750,000
	Jumlah	87	40	47	6,152,750,000

Sumber : DPPKAD, Dishutbun, dan data lapangan

Potensi BPHTB tahun 2014 mengalami kenaikan dibanding dengan perkiraan potensi pada tahun 2013. Hal ini disebabkan transaksi jual beli dan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan seiring dengan meningkatnya harga dasar tanah dan penyesuaian NJOP yang terkait dengan PBB-P2 yang menjadi kewenangan Kabupaten Kayong Utara terhitung tanggal 1 Januari 2014. Adapun perkiraan potensi BPHTB pada tahun 2014 dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.

**Tabel**

**POTENSI BPHTB KABUPATEN KAYONG UTARA TAHUN 2014**

No.	Transaksi/Perbuatan Hukum	Subjek Pajak	Kena Pajak	Tidak Kena Pajak (Nihil)	Besarnya BPHTB (Rp)
1	Jual beli	98	88	10	616,000,000
2	Waris tanah	2	2	-	4,000,000
3	Permohonan HGU	4	4	-	7,388,000,000
4	Hibah	4	2	2	6,925,000
	Jumlah	108	96	12	8,014,925,000

Sumber : DPPKAD, Dishutbun, Dinas ESDM, dan Data Lapangan

Faktor yang dipertimbangkan dalam mengukur efektifitas adalah hanya mengukur seberapa besar pencapaian target dalam ukuran persentase. Sedangkan untuk tujuan yang lain, seperti keadilan, ketepatan waktu pembayaran, dan kepastian hukum diabaikan, dihitung dengan menggunakan rumus

Realisasi Penerimaan BPHTB

$$\text{Efektifitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target (Potensi) Penerimaan BPHTB}} \times 100\%$$

Penghitungan dilakukan terhadap efektifitas penerimaan pajak BPHTB, sebelum dan sesudah menjadi pajak daerah di Kabupaten Kayong Utara sebagai berikut :

$$\text{Efektifitas}_{2008} = \frac{3,636,268,244.00}{2,192,377,193.00} \times 100\% = 165.86\%$$

$$\text{Efektifitas}_{2009} = \frac{1,493,965,808.00}{85,091,989.00} \times 100\% = 1,755.71\%$$

$$\text{Efektifitas}_{2010} = \frac{3,528,972,171.00}{2,192,377,193.00} \times 100\% = 160.97\%$$

$$\text{Efektifitas}_{2011} = \frac{172,639,512.50}{6,799,564,241.42} \times 100\% = 2.54\%$$

$$\text{Efektifitas}_{2012} = \frac{45,298,547,437.70}{25,512,795,384.05} \times 100\% = 177.55\%$$

Berdasarkan data penelitian, maka dapat dihitung tingkat efisiensi sesuai formulasi yaitu seluruh biaya pemungutan dibagi realisasi penerimaan untuk masing-masing tahun, dengan hasil sebagai berikut:

$$\text{Efisiensi}_{2011} = \frac{98,270,000}{172,639,519} \times 100\% = 56,92\%$$

$$\text{Efisiensi}_{2012} = \frac{162.475.000}{45,298,547,437} \times 100\% = 0,36\%$$

## 2.2 Pembahasan

Dalam rangka melaksanakan pemungutan BPHTB, Pemerintah Kabupaten Kayong Utara telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pelaksanaan kegiatan dalam upaya mendukung optimalisasi pemungutan BPHTB, antara lain :

- a) Mengadakan sosialisasi dan diseminasi peraturan yang terkait dengan pemungutan BPHTB.
- b) Permintaan laporan bulanan kepada DPPKAD, Notaris/PPAT, Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait, dan Kantor Pertanahan atas realisasi dan transaksi yang terjadi yang berakibat pada kewajiban masyarakat dan badan hukum untuk membayar BPHTB kepada pemerintah daerah.
- c) Melakukan koordinasi kepada instansi terkait terhadap para pihak yang telah dan akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan baik berupa hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, dan hak guna usaha.
- d) Pengadaan dan penyediaan sarana dan prasarana administrasi untuk mendukung kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB.
- e) Peningkatan sumber daya aparatur melalui pengiriman pejabat dan staf terkait untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan, bimbingan teknis, sosialisasi, dan workshop yang diselenggarakan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Barat dan Kementerian Keuangan.
- f) Pendataan dan verifikasi lapangan atas obyek pajak baik tanah maupun bangunan yang diusulkan oleh masyarakat atau badan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- g) Monitoring, pengawasan, dan evaluasi terhadap kinerja aparatur pelaksana pemungutan BPHTB secara berkala.

Berdasarkan data, perkiraan transaksi jual beli dan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tahun 2013 terdapat 40 kena pajak dari 87 subyek pajak dengan nilai perolehan BPHTB sebesar Rp6,152,750,000 yang terdiri dari :

1. Transaksi jual beli terdapat 33 kena pajak dari 73 subyek pajak, diperkirakan diperoleh dari transaksi yang dilakukan oleh masyarakat dengan nilai di atas Rp60,000,000 dengan perolehan BPHTB sebesar Rp231,000,000. Sedangkan 40 transaksi jual beli yang tidak kena pajak dilakukan oleh masyarakat atas tanah kavlingan atau tanah peruntukan lainnya yang nilainya di bawah Rp60,000,000.

2. Transaksi waris tanah sebanyak 1 kena pajak dari 3 subyek pajak dengan perkiraan nilai transaksi sebesar Rp360,000,000 dengan perolehan BPHTB sebesar Rp3,000,000.
3. Transaksi Permohonan Hak Guna Usaha (HGU) sebanyak 4 subyek kena pajak dari perluasan areal PT. Kalimantan Agro Pusaka, PT Jalin Vaneo II, PT. Cipta Usaha Sejati, dan PT. Sukadana Sawit Plantation dengan perkiraan perolehan BPHTB sebesar Rp5,913,000,000.
4. Transaksi hibah sebanyak 2 kena pajak dari 6 subyek pajak dengan nilai transaksi sebesar Rp475,000,000 dengan perkiraan perolehan BPHTB sebesar Rp5,750,000.

Berdasarkan data penelitian, perkiraan transaksi jual beli dan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tahun 2014 terdapat 96 kena pajak dari 108 subyek pajak dengan nilai perolehan BPHTB sebesar Rp8,014,925,000 yang terdiri dari :

1. Transaksi jual beli tersebut terdapat 88 kena pajak dari 98 subyek pajak, diperkirakan diperoleh dari transaksi yang dilakukan oleh masyarakat dengan nilai di atas Rp60,000,000 dengan perolehan BPHTB sebesar Rp616,000,000.
2. Transaksi waris tanah sebanyak 2 kena pajak dari 2 subyek pajak dengan perkiraan nilai transaksi sebesar Rp440,000,000 dengan perolehan BPHTB sebesar Rp4,000,000.
3. Transaksi Permohonan Hak Guna Usaha (HGU) sebanyak 4 subyek kena pajak dari perluasan areal PT Jalin Vaneo II, PT. Cipta Usaha Sejati, PT. Sukadana Sawit Plantation, dan PT. Sandai Tambang Inji Jaya dengan perkiraan perolehan BPHTB sebesar Rp7,388,000.000.
4. Transaksi hibah sebanyak 2 kena pajak dari 4 subyek pajak dengan nilai transaksi sebesar Rp498,500,000 dengan perkiraan perolehan BPHTB sebesar Rp6,925,000.

Berdasarkan perhitungan efektivitas pemungutan BPHTB, diperoleh rata-rata angka rasio efektifitas adalah sebesar 452.53%. Sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Mardiasmo dan Makhfath (2000) adalah sangat efektif. Hal ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB selama tiga (3) tahun pertama sebelum diserahkan menjadi pajak daerah cukup stabil dengan tren yang meningkat. Sementara efektifitas pada saat menjadi pajak daerah yang dimulai pada tahun 2011 cukup memprihatinkan yakni hanya 2,54%, hal ini disebabkan pemerintah daerah baru pertama kali melakukan pemungutan BPHTB secara langsung kepada wajib pajak dengan segala keterbatasan yang dimiliki baik system, aparatur, sarana dan prasarana, dan data obyek dan subyek pajak yang belum lengkap dan memadai. Namun setelah tahun kedua yakni 2012 mulai efektif lagi dengan angka efektifitas penerimaan sebesar 177,55%.

Perbandingan efektifitas antara sebelum dan sesudah menjadi pajak daerah dari realisasi penerimaan BPHTB menunjukkan angka yang sangat berbeda. Sebelum menjadi pajak daerah (dari 2008 hingga 2010) efektifitas penerimaan sebesar 694.18%. Sedangkan setelah menjadi pajak daerah yakni dari 2011 hingga 2012 rata-rata efektifitas sebesar 90,05%.

Pertumbuhan yang terjadi pada penerimaan BPHTB ini tidak terlepas dari potensi, dinamika, dan aktifitas perekonomian masyarakat, juga didorong oleh pertumbuhan ekonomi dan peningkatan iklim investasi baik regional maupun nasional. Selain itu, Kabupaten Kayong Utara sebagai daerah otonom baru yang sedang giatnya melakukan pembangunan dan penyediaan infrastruktur dan aksesibilitas yang dapat menunjang perekonomian masyarakat, tentunya akan berdampak pada peningkatan investasi di kalangan pengusaha maupun masyarakat, yang memerlukan transaksi dan pengalihan hak kepemilikan lahan/tanah maupun bangunan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari DPPKAD Kabupaten Kayong Utara diketahui bahwa biaya pemungutan termasuk semua biaya yang digunakan dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah, baik kegiatan intensifikasi maupun ekstensifikasi pajak daerah dan retribusi daerah. Adapun biaya yang digunakan dalam pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah termasuk BPHTB sebagaimana ditampilkan pada Tabel berikut ini

**Tabel**  
**BIAYA PEMUNGUTAN BPHTB KKU TAHUN 2011-2012**

<b>Tahun</b>	<b>Jenis Biaya</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
2011	Intensifikasi dan Ekstensifikasi Tahun 2011	98.270.000
2012	- Intensifikasi dan Ekstensifikasi	96.175.000
	- Penunjang Pelaksanaan BPHTB	66,300.000
Jumlah (2012)		162.475.000

Sumber : DPPKAD Kabupaten Kayong Utara

Berdasarkan data perhitungan efisiensi, menunjukkan bahwa pada tahun 2011 sebesar 56,92% atau cukup efisien dan tahun 2012 sebesar 0,36% atau sangat efisien. Efisiensi akan lebih besar bila biaya yang digunakan untuk mendukung penerimaan pajak dapat ditekan serendah mungkin terhadap hasil pajak tersebut. Semakin besar biaya untuk memungut suatu pajak jangan sampai berakibat terhadap semakin kecilnya penerimaan pajak tersebut. Sebagai contoh, biaya memungut akan besar sekali jika pajak harus dipungut dari rumah ke rumah.

Ada beberapa kendala internal yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Kayong Utara dalam implementasi pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah antara lain sebagai berikut :

1. Pada masa transisi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah yang dimulai tahun 2011 sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, penyiapan regulasi memakan waktu yang cukup lama, sementara pemerintah daerah dituntut dan ditargetkan waktu paling lama pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah tanggal 1 Januari 2011.
2. Kelembagaan yang ada dalam memungut BPHTB berada pada Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Kayong Utara.
3. Sarana dan prasarana yang dipergunakan dalam mendukung dan menunjang pelaksanaan pengalihan dan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah

dengan mengoptimal yang ada pada bidang tersebut dengan kondisi yang sangat terbatas.

4. Data dan sistem teknologi informasi belum memadai dan belum menggunakan sistem aplikasi, sehingga proses pendataan, verifikasi data, dan pelayanan belum sesuai dengan harapan masyarakat.
5. Sumber daya aparatur yang masih terbatas baik dari kuantitas maupun kualitas yang ada pada Bidang Pendapatan DPPKAD Kabupaten Kayong Utara, dengan jumlah personil 5 orang PNS dan 6 orang PTT (honorar). Aparatur tersebut tidak hanya melayani proses pemungutan BPHTB.

Kendala eksternal yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kayong Utara dari pihak lainnya di luar aparatur pemerintah daerah antara lain sebagai berikut :

1. Pada masa transisi, data NJOP Tahun 2011 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Ditjen Pajak Provinsi Kalimantan Barat untuk wilayah Kabupaten Kayong Utara terlambat diserahkan kepada pemerintah daerah.
2. Koordinasi antara pihak Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan masih lemah dan memakan waktu yang agak lama, sehingga berdampak pada lamanya pemberian pelayanan kepada wajib pajak.
3. Notaris selaku PPAT yang ada di Kabupaten Kayong Utara hanya 2 orang dan Camat selaku PPAT Sementara belum diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat yang telah diusulkan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi wajib pajak terutama masyarakat yang jauh dari ibukota Kabupaten Kayong Utara maupun ke Kabupaten Ketapang untuk mengurus transaksi jual beli dan peralihan atau perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. Kurangnya kesadaran, kepedulian, kemauan, ketaatan, dan kepatuhan para wajib pajak akan tanggung jawab dan kewajibannya untuk mengurus dan membayar BPHTB, karena itu dianggap hanya untuk keperluan administrasi saja.
5. Kecenderungan wajib pajak untuk melakukan manipulasi data transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang berdampak pada pengurangan atau bebas pengenaan BPHTB.
6. Bank persepsi atau tempat pelayanan pembayaran BPHTB masih sangat terbatas.
7. Wilayah yang sangat luas dan terpencil yang hanya dapat dilalui dengan moda transportasi laut, akan menyulitkan bagi petugas dan masyarakat untuk mengurus kewajibannya.

### **III. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **3.1 Kesimpulan**



1. Pemerintah Kabupaten Kayong Utara telah melaksanakan pemungutan dan pengelolaan BPHTB sejak tahun 2011 berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan tahun pertama menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Dilihat dari potensi BPHTB yang diperoleh dari hasil penelitian, pada tahun 2013 diperkirakan terdapat 40 jenis transaksi dan perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan nilai sebesar Rp6,152,750,000. Sedangkan pada tahun 2014 diperkirakan terdapat 96 jenis transaksi dan perolehan hak dengan nilai sebesar Rp8,014,925,000. Kenaikan potensi ini didukung oleh peningkatan harga dasar tanah dan penyesuaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).
3. Efektivitas pada tahun 2008 s.d. 2010 sebelum menjadi pajak daerah adalah sangat efektif. Setelah menjadi pajak daerah, yang dimulai pada tahun 2011, tingkat efektivitas sebesar 2,54% atau tidak efektif, dan tahun 2012 sebesar 177,55% atau sangat efektif.
4. Jika dilihat tingkat efisiensi biaya dalam pemungutan BPHTB, berdasarkan hasil penelitian menunjukkan angka yang sangat efisien, hal ini dapat diketahui dari pengeluaran biaya pemungutan yang terdiri biaya intensifikasi dan ekstensifikasi tahun 2011 dan 2012, dan biaya kegiatan penunjang pelaksanaan BPHTB lainnya pada tahun 2011 sebesar 56,92% atau cukup efisien dan tahun 2012 sebesar 0,36% atau sangat efisien.
5. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Kayong Utara antara lain 1) hambatan internal yaitu keterlambatan penetapan regulasi, kelembagaan masih berada pada Bidang Pendapatan DPPKAD, sarana dan prasarana sangat terbatas, penyediaan data dan sistem teknologi belum tersedia, serta kualitas dan kuantitas sumber daya yang masih terbatas. 2) hambatan eksternal yaitu keterlambatan penyerahan data NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat, koordinasi antar pihak terkait yang masih lemah, keterbatasan notaris/PPAT, kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, manipulasi data transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan, dan tempat pelayanan pembayaran masih terbatas, serta jangkauan wilayah sangat luas dan terpencil.

### **3.2 Rekomendasi**

1. Perlu dilakukan kajian untuk membentuk kelembagaan organisasi perangkat daerah terpisah dari DPPKAD untuk menangani dan mengelola jenis pajak dan retribusi daerah, mengingat pada masa yang akan datang kompleksitas urusan perpajakan akan semakin banyak dan potensi akan semakin besar.
2. Peningkatan kompetensi dan kualitas sumber daya aparatur perlu dilakukan melalui penugasan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan, bimbingan teknis, sosialisasi, *workshop*, dan magang baik yang dilakukan oleh pemerintah daerah maupun pemerintah melalui Kementerian/Lembaga terkait.

3. Untuk memberikan pelayanan yang transparan, akuntabel, mudah, cepat, dan tepat kepada wajib pajak, perlu dukungan penyediaan sistem aplikasi berbasis teknologi informasi.
4. Pemberian *reward* atau penghargaan kepada Notaris/PPAT, aparatur desa, dan wajib pajak yang telah mematuhi dan memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memberikan *punishment* atau sanksi yang tegas sesuai ketentuan yang berlaku.
5. NPOPTK paling rendah Rp60,000,000 untuk selain waris dan hibah wasiat dan Rp300,000,000 untuk waris dan hibah wasiat dinilai merugikan bagi daerah yang memiliki NJOP rendah atau harga dasar tanah yang masih rendah, hal ini mengakibatkan potensi penerimaan BPHTB akan semakin kecil. Oleh karena itu perlu dilakukan penyempurnaan (perubahan) terhadap Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
6. Kecenderungan para pihak untuk melakukan pemecahan lahan dengan nilai transaksi sampai dengan Rp60,000,000 walaupun dalam 1 (satu) hamparan/kawasan. Oleh karena itu perlu penegasan regulasi yang melarang para pihak melakukan pemecahan kepemilikan dalam 1 (satu) hamparan/kawasan.